

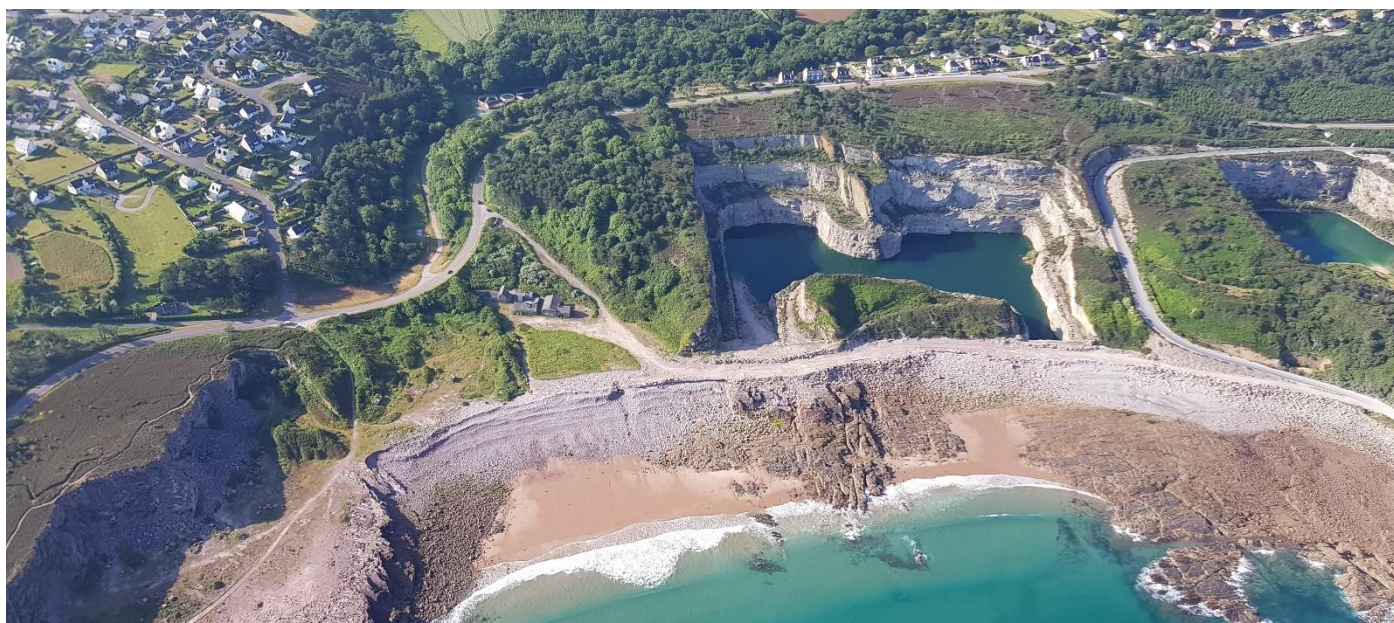
# Projet de réhabilitation des carrières de Fréhel en « Parc Nature Culture Aventure »



## Le Routin

PARC NATURE CULTURE AVENTURE

Document en vue de la concertation pour finaliser le projet



## *Initiative* **Cap Fréhel**

INITIATIVE CAP FREHEL est une association citoyenne indépendante, ses seules ressources sont les cotisations et dons des adhérents. Elle a pour but de promouvoir le développement d'une économie touristique durable en presqu'île du CAP FREHEL : soutenir des activités économiques respectueuses de l'environnement, du patrimoine paysager et bâti, développer la vie sociale, diffuser la culture et les connaissances scientifiques françaises.

*Initiative Cap Fréhel - Association Loi 1901 d'intérêt général créée le 18 mai 2015*  
*« pour promouvoir le développement d'une économie touristique durable en presqu'île du Cap Fréhel »*  
6 rue de la vieille côte - 22 240 FREHEL - tél 06 84 63 86 21 - [www.initiativecapfrehel.fr](http://www.initiativecapfrehel.fr)

## SOMMAIRE

	Pages
<b>Historique du projet et Enjeux</b>	<b>3</b>
<b>1-Le contexte des carrières</b>	<b>4</b>
Le propriétaire foncier	
La société d'exploitation des carrières	
Les arrêtés préfectoraux relatifs à l'exploitation	
Les réglementations relevées dans le périmètre du projet	
<b>2-Les intervenants au projet et les instances rencontrées</b>	<b>4</b>
Les acteurs du projet	
Les services publics consultés	
Les experts et prestataires missionnés ou consultés	
Les autres instances rencontrées	
<b>3-Les objectifs de développement durable</b>	<b>5</b>
La démarche environnementale	
Les enjeux socioéconomiques	
L'objectif de participation du public	
L'implication d'Initiative Cap Fréhel pour veiller aux objectifs « Nature Culture Aventure »	
La volonté de cohérence avec le Grand Site de France Cap d'Erquy – Cap Fréhel	
<b>4-Les études environnementales</b>	<b>6</b>
L'évaluation initiale de faisabilité (septembre 2016 / 1er trimestre 2017)	
Le pré-cadrage environnemental (Mars / Avril 2018)	
L'inventaire Faune / Flore (Janvier à Décembre 2019)	
L'étude et maquettes relatives au projet final (dernier trimestre 2020)	
<b>5-Trait de côte – Bande des 100 m – analyse du risque de submersion marine</b>	<b>7</b>
Le trait de côte et limite de la bande des 100 m	
Le profil altimétrique entre le trait de côte et le point bas des bâtiments	
L'absence de risque de submersion marine	
<b>6-Le PLUiH de Dinan Agglomération (Plan Local d'Urbanisme et Habitat)</b>	<b>9</b>
Le zonage du Routin et de Courcoux	
Extraits du règlement littéral concernant ce zonage	
<b>7-Le projet de « Parc Nature Culture Aventure »</b>	<b>10</b>
Types activités	
Le marché – la chalandise	
Les nombres prévisionnels d'entrées	
Les flux de visiteurs - besoins en stationnements	
La rénovation des bâtiments	
Des activités intérieures et extérieures	
<b>8-Les 2 zones de stationnement</b>	<b>16</b>

## Historique du projet

En 2016, Initiative Cap Fréhel a proposé à la société PCSA (Pierre Charron SA, propriétaire foncier des carrières de Fréhel) la réhabilitation de la zone des carrières libérées d'exploitation (environ 14 hectares) en « Parc Nature Culture Aventure ».

Consécutivement des études environnementales, urbanistiques et architecturales, avec le soutien du propriétaire foncier et coordonnées par Initiative Cap Fréhel, ont été réalisées pour évaluer faisabilité réglementaire et technique du projet.

Lors de ces études, des rencontres et échanges ont eu lieu avec la Maire de Fréhel, l'Adjoint à l'urbanisme, le Conseil Municipal de Fréhel, des élus et le service de l'urbanisme de Dinan Agglomération, les services de l'Etat (Sous-préfecture de Dinan, DDTM de St-Brieuc), le syndicat mixte Grand Site Cap d'Erquy Cap Fréhel, la Maison du Département De Dinan.

Parallèlement, le projet a été présenté aux responsables des associations environnementales locales, au public lors de plusieurs réunions d'information, et aux adhérents d'ICF lors de réunions et assemblées générales.

**Aujourd'hui, à l'issue de ces études et consultations, le Conseil d'Administration d'Initiative Cap Fréhel, assisté de ses conseils, a estimé la faisabilité règlementaire du projet.**

## Enjeux

### **C'est la possibilité de réhabiliter un ancien site industriel en bord de mer :**

- Le « Parc Nature Culture Aventure » permettrait la réappropriation du site par le public : il assurerait la réhabilitation des bâtiments désaffectés et des aménagements extérieurs légers ainsi que la sécurisation sur les 14 hectares environ déjà sortis d'exploitation.
- Les 40 hectares de carrières encore en exploitation jusqu'au 30 juin 2022, permettraient d'envisager une extension ultérieure.
- La rénovation des bâtiments désaffectés permettrait des expositions, ateliers et conférences en lien avec le patrimoine des carrières, et le projet se voudrait une vitrine du territoire et de la Bretagne.
- Le parc constituerait un autre relais d'accueil du Grand Site Cap d'Erquy - Cap Fréhel.

### **Le projet prévoit la création de « 20 emplois directs » et « 40 emplois induits » supplémentaires sont estimés :**

- Le projet s'appuie à la fois sur le constat de forte fréquentation touristique du Cap Fréhel (800 000 à 1 000 000 de visiteurs annuels) et sur l'absence d'équipement proche, d'accueil et d'activités à la fois culturelles et ludiques, à la hauteur de cette fréquentation.
- Le « Parc Nature Culture Aventure » augmenterait la consommation touristique et induirait un développement durable sur la presqu'île du Cap Fréhel et ses environs, au bénéfice des habitants : création d'emplois directs et induits, activités socio-culturelles, valorisation environnementale. Il fonctionnerait toute l'année.
- Le site est en bordure de la route touristique, à mi-distance du Cap d'Erquy et du Cap Fréhel :
  - ✚ Il est à 8 kms du Cap Fréhel qui reçoit entre 800 000 et 1 000 000 de visiteurs par an, ainsi que du Fort de La Latte recevant 150 000 à 180 000 visiteurs par an.
  - ✚ Il est à 2 kms de la station touristique de Sables d'Or les Pins, réputée pour son casino, ses hôtels et restaurants, son golf, ses dunes bordant l'une des plus belles plages du nord de la Bretagne.
  - ✚ Il offre des panoramas exceptionnels, tant vers l'océan que sur l'intérieur de vastes fosses époustouflantes encastrées entre des falaises hautes d'environ 50 m, propices à des activités ludiques et sportives.

## 1-Le contexte des carrières

### ➤ Le propriétaire foncier

#### ▪ PIERRE CHARRON SA

Société propriétaire du foncier qui s'étend depuis le quai Barrier (à l'Ouest), jusqu'au plateau du Routin (à l'Est), celui-ci contenant les anciens bâtiments d'exploitation.

### ➤ Les arrêtés préfectoraux relatifs à l'exploitation des carrières

#### ▪ Arrêté du 01/07/2002

Autorisant l'exploitant pour 20 ans (jusqu'au 30/06/2022), selon un calendrier de sortie progressive d'exploitation par zone.

#### ▪ Arrêté du 24/01/2017

Les zones du ROUTIN et COURCOUX sont sorties d'exploitation (à l'Est).  
Restent en exploitation : les zones COLONNIE, CANYON, COQUIARD (à l'Ouest).

### ➤ La société d'exploitation des carrières

#### ▪ SARL CARRIERES DE FREHEL

Elle n'exerce plus d'activité sur les zones du ROUTIN et de COURCOUX qui sont sorties d'exploitation.

### ➤ Les réglementations relevées dans le périmètre du projet

- Loi littoral – zone côtière (trait de côte, bande des 100 m)
- SCoT (Pays de Dinan) / PLUiH (Dinan Agglomération)
- Natura 2000 (site Cap d'Erquy-Cap Fréhel)
- ZNIEFF type I (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)
- ZICO (Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux)
- Loi sur l'eau (embouchure du ruisseau « Le Bourdais » et sa zone humide)

### ➤ La zone du projet

- Il s'agit des zones sorties d'exploitation, correspondant aux lieux-dits Routin et Courcoux.

## 2-Les intervenants au projet et les instances rencontrées

### ➤ Les acteurs du projet

#### ▪ Initiative Cap Fréhel

- Initiative Cap Fréhel est le porteur provisoire du projet, avec le soutien et en concertation très étroite avec PIERRE CHARRON SA, propriétaire foncier.

### ➤ Les services publics consultés

#### ▪ Municipalité de Fréhel

- Délibération du 16 décembre 2016 : le Conseil Municipal « accorde son soutien de principe à l'association Initiative Cap Fréhel pour son projet de parc de loisirs au Routin et Courcoux à Fréhel ».

#### ▪ Dinan Agglomération

- Rencontre avec le Vice-Président en charge du PLUi, en compagnie de Mme la Maire de Fréhel.
- Rencontre avec le Vice-Président en charge du développement économique, en compagnie de Mme la Maire de Fréhel.

#### ▪ Conseil Départemental et syndicat mixte Grand Site Cap d'Erquy – Cap Fréhel

- Rencontre avec le Conseiller Départemental du Canton, Président du syndicat mixte.
- Réunion avec le Directeur de la Maison du Département de Dinan et le responsable « voirie »

#### ▪ Services publics

- Réunion le 24 juillet 2016, sous l'égide de Mr le Sous-Préfet de Dinan, en présence des représentants de la DREAL, de la DDTM.
- Réunion le 20 décembre 2019, avec le Chef du service SAMEL et son adjoint (Service Aménagement Mer et Littoral de la DDTM).

### ➤ **Les experts et prestataires missionnés ou consultés**

- Architectes – Géomètre-Expert
- Bureaux d'études environnementales
- Avocats et Expert juridique « loi Littoral »
- Bureau d'études techniques VRD (Voirie et Réseaux Divers)
- Cabinet d'ingénierie touristique
- Concepteur et installateur de loisirs sportifs à sensations dans les domaines de la hauteur
- Experts financiers, investisseurs potentiels

### ➤ **Les autres instances rencontrées**

- Les associations environnementales locales
- Des représentants de propriétaires riverains
- Les principaux acteurs économiques locaux
- Les autres Maires du Grand Site Cap d'Erquy – Cap Fréhel : Erquy, Plurien, Plévenon
- Le Député de la circonscription

## **3-Les objectifs de développement durable**

Le « Parc Nature Culture Aventure » permettrait de développer une économie touristique durable tout en préservant et valorisant l'environnement : mieux accueillir les visiteurs et mieux servir les habitants.

Il contribuerait à la revitalisation du territoire par la création d'activités induites par l'économie touristique, générant des créations d'emplois et ainsi l'installation de familles et de jeunes.

Il contribuerait au « bien vivre sur le territoire », en visant un haut niveau de services de proximité, économiques, sociaux et culturels, disponibles toute l'année au profit des habitants de toutes générations.

### ➤ **La démarche environnementale**

Notre 1<sup>ère</sup> préoccupation dès l'origine du projet a été d'évaluer l'état des lieux et les réglementations en vigueur sur la zone du projet : nous avons tout d'abord consulté le référent Natura 2000 du syndicat mixte Grand Site Cap d'Erquy Cap Fréhel, puis nous avons missionné des prestataires spécialisés pour les approfondissements (environnement, loi Littoral, urbanisme, voirie).

### ➤ **Les enjeux socioéconomiques**

Depuis plusieurs années les possibilités d'emplois sont rares voire inexistantes sur notre presqu'île. La population vieillit, des commerces ferment ou peinent à exister hors saison, le nombre de chômeurs a augmenté très au-delà de la moyenne des Côtes d'Armor. Il y a risque de réduction des activités de proximité, comme par exemple dans le secteur médical (médecins et services d'urgences) ou l'éducation (maternelles et primaires).

Le « Parc Nature Culture Aventure » serait la locomotive d'une économie touristique durable en presqu'île du Cap Fréhel : en complément du développement des activités existantes serait induit celui de l'hôtellerie et de résidences seniors, domaines d'activités faisant l'objet de nos efforts. La création du « Parc Nature Culture Aventure » permet d'estimer la création de 20 emplois directs (équivalent temps plein, en régime de croisière, après 3 années), auxquels s'ajouteraient 40 emplois induits au moins (soit au total 60 emplois visés).

### ➤ **L'objectif de participation du public**

Des réunions d'information et de concertation ont été engagées et vont se poursuivre afin de promouvoir le projet et susciter son appropriation large par la population, informer les associations environnementales, mobiliser les acteurs économiques du territoire, impliquer des acteurs et des associations pour identifier des thématiques d'exposition et d'interprétation à présenter au « Parc Nature Culture Aventure ».

### ➤ **L'implication d'Initiative Cap Fréhel pour veiller aux objectifs « Nature Culture Aventure »**

Depuis l'origine la démarche d'Initiative Cap Fréhel et la synergie avec le propriétaire foncier ont pour objectif de veiller au caractère de parc « Nature Culture Aventure ». Initiative Cap Fréhel choisira des investisseurs et financeurs ainsi que les activités en conformité avec cet objectif. Les contrats avec ces derniers prévoient qu'Initiative Cap Fréhel poursuivra ses activités associatives d'intérêt général sur le site du parc, indépendamment des activités économiques.

*Initiative Cap Fréhel - Association Loi 1901 d'intérêt général créée le 18 mai 2015  
« pour promouvoir le développement d'une économie touristique durable en presqu'île du Cap Fréhel »  
6 rue de la vieille côte - 22 240 FREHEL - tél 06 84 63 86 21 - [www.initiativecapfrehel.fr](http://www.initiativecapfrehel.fr)*

## ➤ **La volonté de cohérence avec le Grand Site de France Cap d'Erquy – Cap Fréhel**

Les Caps d'Erquy et de Fréhel ont obtenu le label « Grand Site de France » en 2019. Pour son intégration paysagère et environnementale le « Parc Nature Culture Aventure » s'appuiera sur les recommandations associées au label Grand Site. Le parc sera une illustration de l'objectif de retombées économiques du Grand Site.

Des thématiques d'exposition ont été envisagées au « Parc Nature Culture Aventure ». Les thématiques finales seront retenues en cohérence et complémentarité avec les activités déjà présentes ou prévues par ailleurs sur le territoire, en particulier celles prévues dans les relais d'accueil du Grand Site.

## **4-Les études environnementales**

### ➤ **L'évaluation initiale de faisabilité (septembre 2016 / 1<sup>er</sup> trimestre 2017)**

La consultation du référent Natura2000 en septembre 2016 nous a permis de disposer d'un document « Etat des connaissances » sur la zone visée : zonages réglementaires, état des connaissances naturalistes, zones naturalistes, sensibilité aux facteurs érosion / submersion marine.

Sur cette 1<sup>ère</sup> base, en 2017 nous avons missionné des prestataires spécialisés pour des premiers approches de faisabilité :

- Bureau d'études - Eau et Biodiversité
- Juristes et Experts de la loi littoral
- Cabinet d'architectes urbanistes

Ces consultations ont abouti à adapter le projet aux principales contraintes réglementaires.

### ➤ **Le pré-cadrage environnemental (mars / avril 2018)**

**Réalisé par un cabinet d'ingénierie écologique**, il consistait à :

- Etablir un pré diagnostic.
- Evaluer les enjeux environnementaux du site (secteurs d'enjeux et préconisations).

Il a permis notamment d'établir la cartographie de sensibilité des habitats et d'établir un bilan écologique préliminaire et des prospectives.

### ➤ **L'évaluation du risque de submersion marine (1<sup>er</sup> trimestre 2019)**

**Réalisé par le SHOM** (Service Hydrographique de la Marine) conjointement avec un Géomètre-Expert :

- Etablissement par le SHOM de la FICHE D'EXPERTISE PHOTOGRAMMETRIQUE « TRAIT DE COTE »
- Relevé « terrain » par un cabinet de Géomètre-Expert et synchronisation avec les mesures du SHOM

### ➤ **L'inventaire Faune / Flore (Janvier à Décembre 2019)**

**Réalisé par un cabinet d'ingénierie écologique**, il consistait à :

- L'inventaire faune et la cartographie des végétations
- La rédaction du rapport d'état initial :
  - Synthèse des différents états initiaux
  - Diagnostic pour les différents taxons (familles, genres, espèces)
  - Carte de synthèse des différents niveaux d'enjeu.

### ➤ **L'étude d'impacts environnementaux relative au projet final (fin 2020 / début 2021)**

Elle sera réalisée sur la base du projet définitivement retenu.

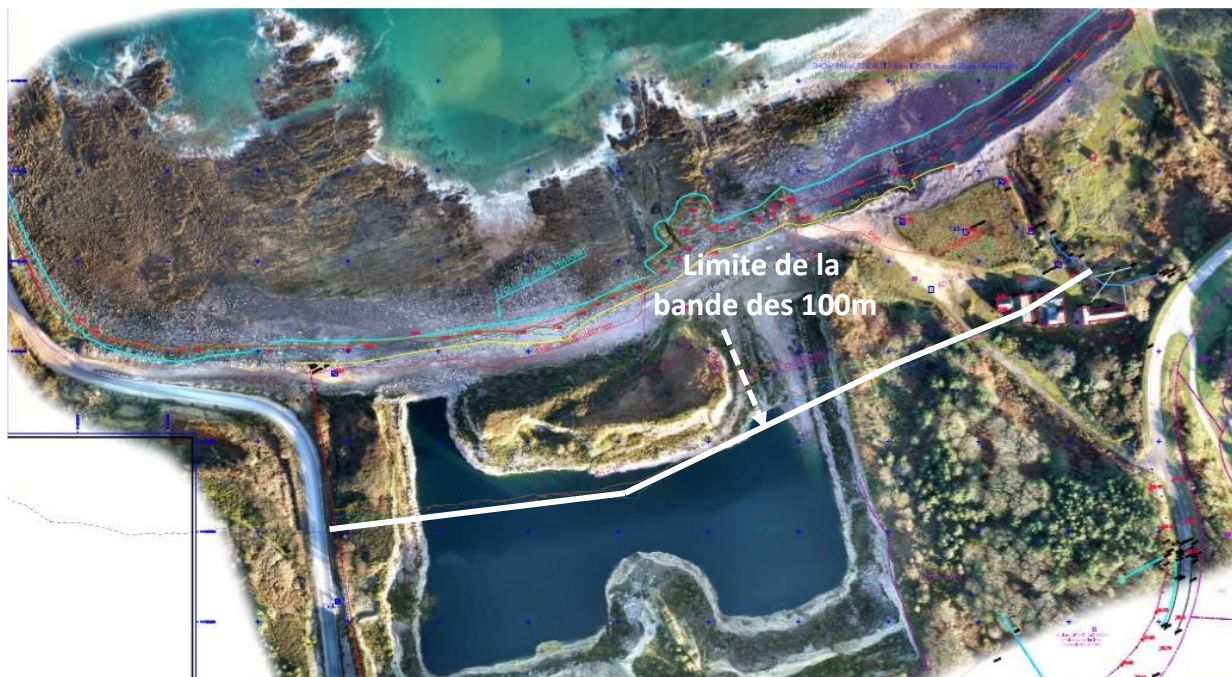
Les aménagements seront retenus selon la démarche Eviter/Réduire/Compenser.

## 5-Trait de côte - Bande des 100 m - Absence de risque de submersion marine

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 nous avons missionné le SHOM (Service Hydrographique de la Marine) et un Géomètre-Expert pour déterminer (1°) le trait de côte et par déduction la limite de la bande des 100 m, ainsi que (2°) le profil altimétrique entre le trait de côte et le point bas des bâtiments.

### ➤ La limite de la bande des 100 m à partir du trait de côte

#### Vue d'ensemble Courcoux et Routin



#### Vue du Routin et ses bâtiments



### Synthèse de la réglementation d'urbanisme dans la bande des 100 m

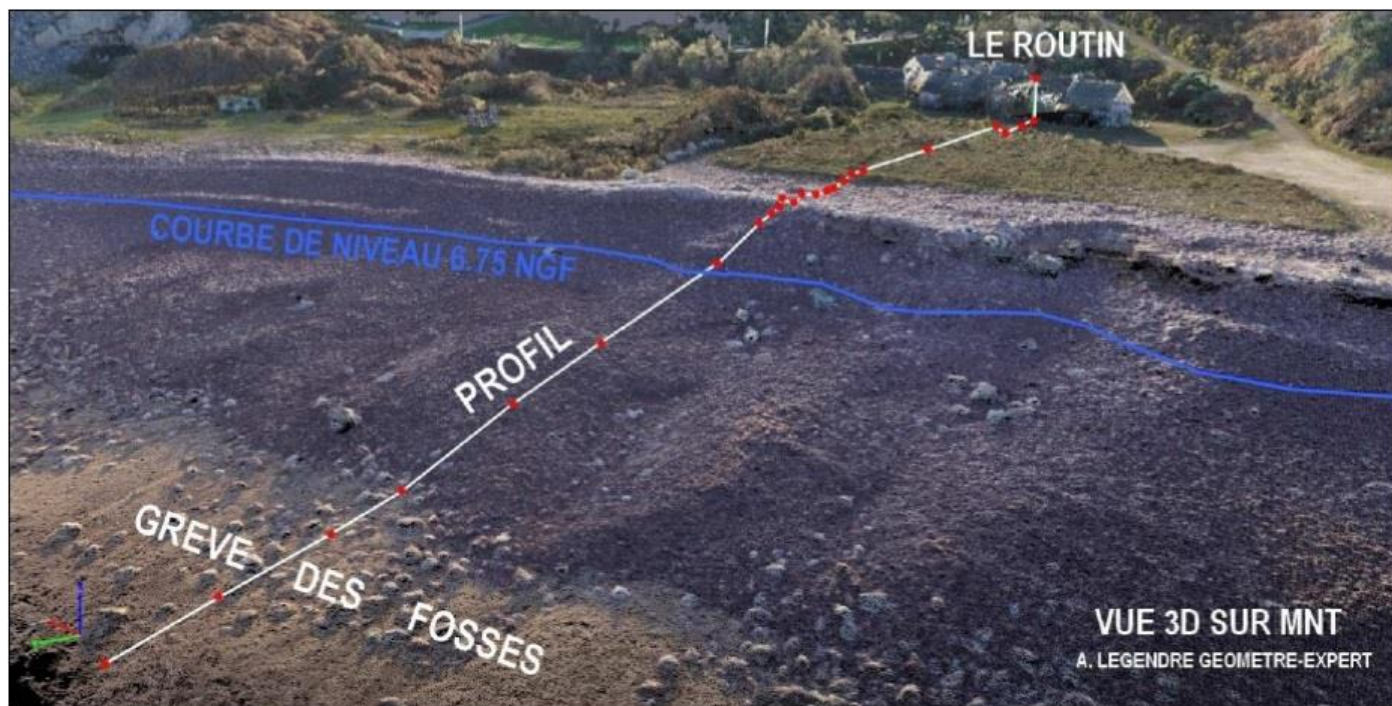
- de nouvelles constructions ou extensions ne sont pas autorisées
- sont permis les travaux confortatifs des constructions existantes : réparations, ravalement, modification et création d'ouvertures.
- est autorisée la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié qui a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

#### Les extensions de construction devront se situer hors de la bande des 100 m

- elles devront se situer entre la limite de la bande des 100 m et la route départementale (RD34)

*Initiative Cap Fréhel - Association Loi 1901 d'intérêt général créée le 18 mai 2015*  
« pour promouvoir le développement d'une économie touristique durable en presqu'île du Cap Fréhel »  
6 rue de la vieille côte - 22 240 FREHEL - tél 06 84 63 86 21 - [www.initiativecapfrehel.fr](http://www.initiativecapfrehel.fr)

➤ Le profil altimétrique entre le trait de côte et le point bas des bâtiments



➤ L'analyse de risque de submersion marine

Tableau des écarts avec les différentes surcotes à 20 ans et 100 ans

Nature de la courbe du SHOM	Par rapport à l'IGN69 (m)	point bas bâtiments à <b>9,80</b> IGN69 (m)
		écart
Surcotes 100 ans + $1/2\sqrt{\sum i^2}$	8,24	1,56 ←
Surcotes 100 ans	7,91	1,89
Surcotes 20 ans + $1/2\sqrt{\sum i^2}$	7,86	1,94
Surcotes 20 ans	7,66	2,14
PHMA + $1/2\sqrt{\sum i^2}$	6,93	2,87
<b>PHMA (trait de côte)</b>	<b>6,75</b>	<b>3,05</b> ←

En 2019 la **PHMA** (Plus Haute Marée Astronomique) est :

- à **3,05 m en dessous** du point bas des bâtiments,
- la surcote à 100 ans se situant à **1,56 m en dessous** du point bas des bâtiments.

**Conclusion** : il n'apparaît pas de risque de submersion marine, le point bas des bâtiments restant dans tous les cas au-dessus de la PHMA.

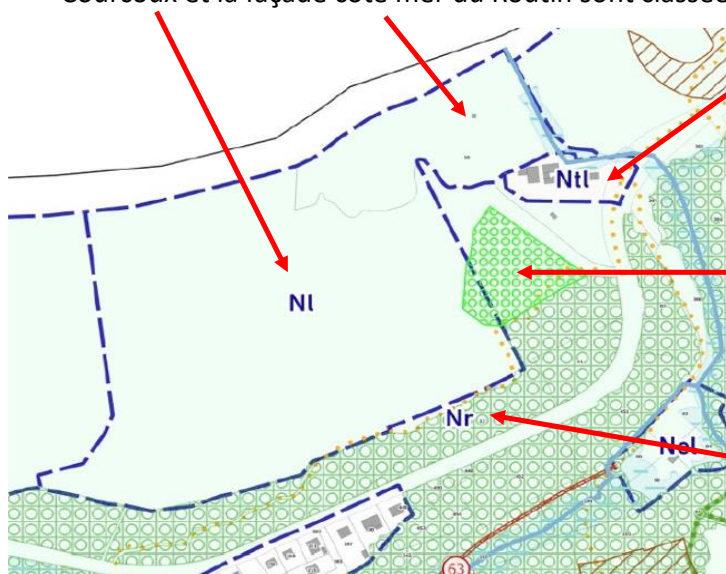


## 6-Le PLUiH de Dinan Agglomération (Plan Local d'Urbanisme et Habitat)

La commune de Fréhel appartient à la communauté de communes de Dinan Agglomération. Le Conseil Communautaire de Dinan Agglomération a adopté le nouveau PLUiH le lundi 27 janvier 2020.

### ➤ Le zonage du Routin et de Courcoux

Courcoux et la façade côté mer du Routin sont classées **NI**



La zone des bâtiments du Routin est classée **Ntl**

Une partie de l'éperon est classée  
« patrimoine paysager – article L.151-19 »

La bande le long de la RD34 et l'éperon entre  
Routin et Courcoux est classée **Nr**. Cette bande  
est également classée en partie en « espaces  
boisés classés à protéger – article L.113-1 »

### ➤ Extraits du règlement concernant ce zonage

**« Ntl : Zone naturelle liée à une activité touristique et située en commune soumise à la Loi Littoral.**

Zones naturelles sur lesquelles sont implantées des **activités touristiques**. La zone Ntl admet les possibilités **d'extensions limitées** pour les bâtiments existants et les **aménagements légers liés aux activités touristiques**.

Seuls sont admis les extensions limitées à hauteur de **30% de l'emprise au sol des bâtiments** à la date d'approbation du PLUi, les **changements de destination et les aménagements en relation avec les activités touristiques**, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. »

**« NI : Zone naturelle située en commune soumise à la Loi Littoral.**

Au sein de cette zone, les dispositions de la zone N classique sont applicables, toutefois, la construction d'annexes aux habitations n'est pas admise.

**Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (\*)** sont admises sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

(\*) structures ou bâtiments publics ou privés qui répondent aux besoins des habitants : formation, santé, culture, loisirs, mobilité, déchets, eau, événements. »

**« Nr : Zone naturelle liée aux espaces remarquables.**

La zone Nr correspond aux zones naturelles remarquables qui délimitent, au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

**Des aménagements légers peuvent être implantés** dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public :

- **Les cheminements piétonniers et/ou cyclables et les sentes équestres, ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la**

*faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.*

- Les **aires de stationnement** indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. »

## 7-Le projet de « Parc Nature Culture Aventure »

### ➤ Les activités

#### ▪ Type d'activités

Des activités « **Nature Culture Aventure** » : expositions, conférences, circuits découverte. Des collaborations seront développées avec des acteurs locaux, des associations culturelles, des artistes, des universitaires, chercheurs, etc...

Des activités « **vitrine du territoire et de la Bretagne** » (expositions, ateliers et évènements) seront présentées en partenariat avec des entreprises, de grandes écoles et universités.

#### ▪ Simultanéité d'activités

La **capacité d'accueil intérieure et extérieure** permettra plusieurs activités simultanées, toute l'année (semaine, week-end, jour férié) en visant plusieurs segments de populations :

Individuels (couples, enfants, seniors, solos), randonneurs

Groupes planifiés (Autocaristes, Associations, Entreprises, Ecoles, Colonies)

La **programmation** trimestrielle/semestrielle ainsi que le système de **réservation** permettront d'assurer la complémentarité avec les flux de visiteurs de passage.

### ➤ Le marché – la chalandise

#### ▪ Les visiteurs actuels en presqu'île du Cap Fréhel

Au phare du Cap Fréhel : 800 000 à 1 000 000 de visiteurs annuels

Au Fort La Latte : 150 000 à 180 000 visiteurs annuels payants

#### ▪ Les zones de chalandise

zones	population	durée du trajet en voiture
Communes proches : Plévenon, Fréhel, Pléboulle, Plurien, Erquy, Matignon, St-Cast-le-Guildo, Lamballe	> 15 000	< 30 mn
Dinard, St Malo, Dinan, St-Brieuc	> 150 000	< 1 h
Basse Normandie, Bretagne, Loire Atlantique	> 5 000 000	< 2 h 30

### ➤ Nombres prévisionnels d'entrées

Les prévisions sont établies en nombres d'entrées, une partie des visiteurs revenant N fois, selon un processus de fidélisation. Ainsi les nombres de personnes physiques sont estimés à 80% des nombres d'entrées.

		nombres d'entrées		
visiteurs		année 1	année 2	année 3
Individuels / familles		63 203	69 524	75 086
groupes planifiés		28 245	29 657	31 140
<b>total</b>		<b>91 448</b>	<b>99 181</b>	<b>106 226</b>
		en % de visiteurs de ces sites		
Cap Fréhel	800 000	11,4%	12,4%	13,3%
Fort la Latte	150 000	61,0%	66,1%	70,8%

## ➤ Flux de visiteurs et besoin en stationnement

**Base de l'estimation** : selon le compteur routier « journalier » des voitures ayant payé le parking du phare du Cap Fréhel en 2011 (fichier historique journalier fourni par Côtes d'Armor Destination).

-soient 497 552 visiteurs.

-ce nombre n'inclut pas les autres voitures (non payantes), ni les bus, ni les marcheurs.

-le nombre total de visiteurs au Cap Fréhel est retenu à 800 000 dans nos modélisations

**Estimation retenue dans le modèle selon la prévision de visiteurs la 1<sup>ère</sup> année**

- **Ratios utilisés :**

2,6 personnes par voiture.

40 personnes par bus.

½ journée par voiture ou par bus

- **Estimation (en moyennes mensuelles) :**

mois	visiteurs au Cap Fréhel (2011)				moyenne journalière 1 <sup>ère</sup> année			
	poids	compteur routier	tout public	moyenne par jour	individuels/familles		groupes	
					visiteurs	voitures	visiteurs	bus
janvier	2,5%	12 617	20 284	654	52	10	80	1
février	3,7%	18 572	29 860	1 066	84	16	81	1
mars	5,4%	27 029	43 456	1 402	111	21	78	1
avril	10,7%	53 388	85 844	2 861	226	43	99	1
mai	8,9%	44 359	71 322	2 301	182	35	93	1
juin	10,6%	52 758	84 828	2 828	223	43	158	2
juillet	14,3%	71 392	114 790	3 703	293	56	35	0
août	19,6%	97 276	156 410	5 045	399	77	20	0
septembre	8,8%	43 724	70 302	2 343	185	36	79	1
octobre	8,0%	39 704	63 839	2 059	163	31	79	1
novembre	4,1%	20 473	32 916	1 097	87	17	81	1
décembre	3,3%	16 259	26 143	843	67	13	77	1
<b>total</b>	<b>100,0%</b>	<b>497 551</b>	<b>799 994</b>	<b>2 192</b>	<b>173</b>	<b>33</b>	<b>80</b>	<b>1</b>
avril à sept	72,9%	362 897	583 496	3 180	251	48	81	1
oct à mars	27,1%	134 654	216 498	1 187	94	18	79	1
<b>we férié/p</b>	<b>39,1%</b>	<b>194 688</b>	<b>313 033</b>	<b>2 746</b>	<b>217</b>	<b>42</b>	<b>184</b>	<b>2</b>

La 1<sup>ère</sup> année le nombre moyen mensuel de voitures est **77** et le nombre de bus est de **1 à 2**.

- **Estimation corrigée en besoin de places de stationnement :**

Dès la 1<sup>ère</sup> année le calcul détaillé jour par jour fait apparaître un besoin pouvant dépasser **200 places de voitures en haute saison et certains week-ends**. Ce chiffre serait sensiblement majoré dans le cas où une partie **des visiteurs resterait plus d'une ½ journée**.

Afin de faire face aux pics de fréquentation et à la progression les années suivantes, l'estimation corrigée de places de stationnement est de :

**80 à 90 places de voitures à proximité immédiate des bâtiments**

**240 à 280 places supplémentaires, en période de haute fréquentation**

(c'est pourquoi une autre zone de stationnement a été étudiée à distance de 500 à 700 m du parc).

## ➤ Rénovation des bâtiments

### Les bâtiments actuels



#### Surfaces actuelles

L'emprise au sol est de **650 m<sup>2</sup>** environ, la surface intérieure étant de **550 m<sup>2</sup>** environ, soit 85 % de l'emprise (déduction faite des murs et isolation).

Or le besoin de surface intérieure pour les activités prévues est de **640 m<sup>2</sup>**, soit une insuffisance de 90 m<sup>2</sup>.

#### Extension prévue

L'extension maximale selon le règlement du PLUi est de **195 m<sup>2</sup>** d'emprise (650x30% de l'emprise actuelle).

Le complément de surface intérieure apporté par l'extension serait de **165 m<sup>2</sup>** environ (195x85%, déduction faite des murs) : cela couvrirait donc l'insuffisance de 90 m<sup>2</sup> ; 75 m<sup>2</sup> resteraient disponibles pour les liaisons.

#### Surfaces des espaces d'activités

Ils prennent en considération à la fois la concomitance des activités, les flux de visiteurs et les normes d'occupation en matière d'ERP (Etablissements recevant du public) selon les natures d'activités.

3 ensembles d'activités en concomitance		nb pers maxi	m <sup>2</sup>	
			besoins	par pers
<b>1-parcours découverte</b>				
1 salon interactif		12	35	2,9
2 salons projections	n°1	12	35	2,9
	n°2	12	35	2,9
1 espace d'exposition physique / numérique		36	60	1,7
<b>parcours découverte</b>		<b>72</b>	<b>165</b>	<b>2,3</b>
<b>2-espaces de convivialité</b>				
2 ateliers numériques	n°1	12	36	3,0
	n°2	12	36	3,0
1 salle de réunion		25	38	1,5
1 salle de conférence		200	167	0,8
<b>espace de convivialité</b>		<b>249</b>	<b>277</b>	<b>1,1</b>
<b>3-services intérieurs</b>				
accueil / caisse		23	20	0,9
self - cafeteria / snack		50	59	1,2
boutique		50	59	1,2
aire très jeunes enfants		20	30	1,5
sanitaires (2x15)		15	30	2,0
<b>services intérieurs</b>		<b>158</b>	<b>198</b>	<b>1,3</b>
<b>total</b>		<b>479</b>	<b>640</b>	<b>4,66</b>

#### Rénovation des bâtiments en HQE (Haute Qualité Environnementale)

- Rénovation des constructions en pierre,
- Reconstruction ou habillage des murs dégradés,
- Remplacement des toitures en fibrociment par les panneaux photovoltaïques et/ou ardoises,
- Couverture des liaisons entre bâtiments par des verrières,
- Maximisation de l'autoproduction d'énergie (ex : photovoltaïque, géothermie, pompe à chaleur, ...),
- Maximisation de la flexibilité/évolutivité des espaces.

*Initiative Cap Fréhel - Association Loi 1901 d'intérêt général créée le 18 mai 2015*  
 « pour promouvoir le développement d'une économie touristique durable en presqu'île du Cap Fréhel »  
 6 rue de la vieille côte - 22 240 FREHEL - tél 06 84 63 86 21 - [www.initiativecapfrehel.fr](http://www.initiativecapfrehel.fr)

## Les activités à l'intérieur des bâtiments réhabilités

culture / science & technologie				
3 salons x 35 m2	1 espace x 60 m2	1 auditorium 200 places	2 ateliers x 36 m2	1 salle multifonctions x 38 m2

### Salles d'expositions – Salons multimédias

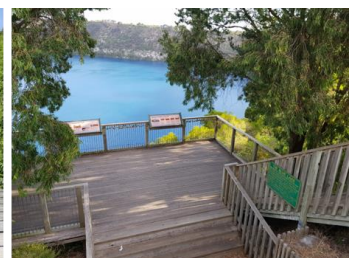
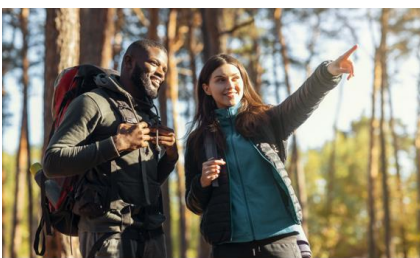


### Ateliers - Salles de réunion / Formation – Auditorium



## Les activités extérieures

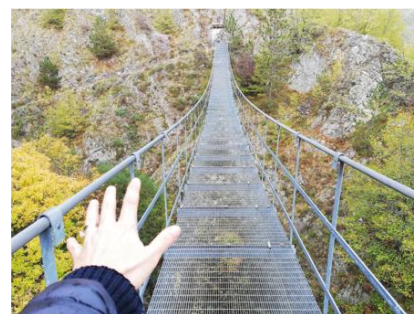
Parcours nature	
sentiers de découverte - belvédères	postes d'observation du paysage, de la faune, de la flore



**Initiative Cap Fréhel - Association Loi 1901 d'intérêt général créée le 18 mai 2015**  
**« pour promouvoir le développement d'une économie touristique durable en presqu'île du Cap Fréhel »**  
 6 rue de la vieille côte - 22 240 FREHEL - tél 06 84 63 86 21 - [www.initiativecapfrehel.fr](http://www.initiativecapfrehel.fr)

## Parcours acrobatiques à sensation

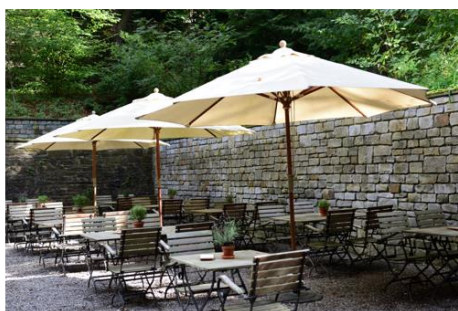
tout niveau, débutant, expérimenté



## services

Cafétéria - Boutique

Aires de pique-nique et de jeux



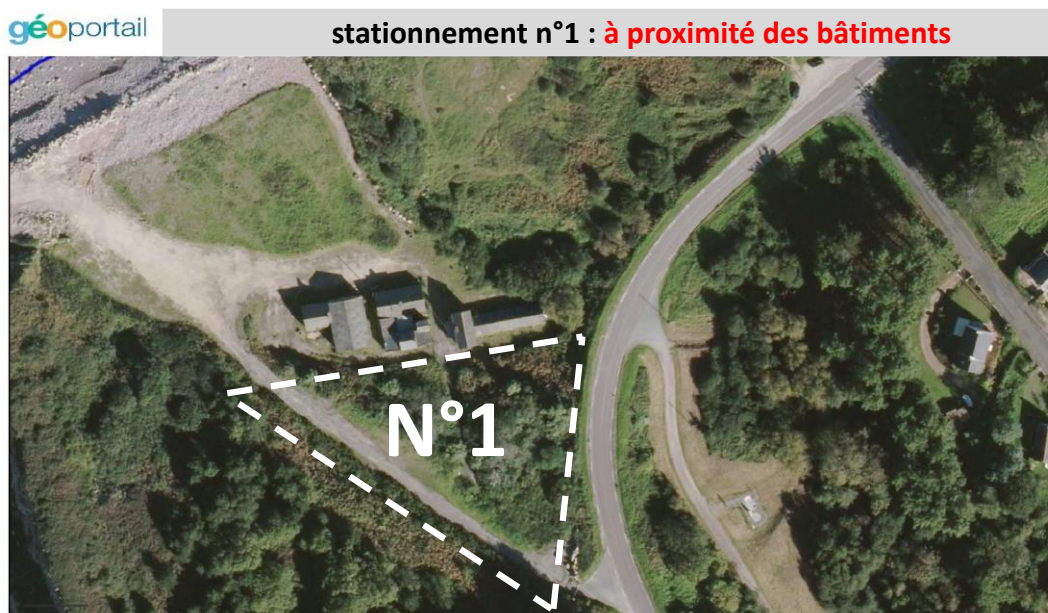
*Initiative Cap Fréhel - Association Loi 1901 d'intérêt général créée le 18 mai 2015*  
*« pour promouvoir le développement d'une économie touristique durable en presqu'île du Cap Fréhel »*  
6 rue de la vieille côte - 22 240 FREHEL - tél 06 84 63 86 21 - [www.initiativecapfrehel.fr](http://www.initiativecapfrehel.fr)

## 8-Les 2 zones de stationnement

### N°1 : stationnement permanent à proximité des bâtiments : 80 à 90 places

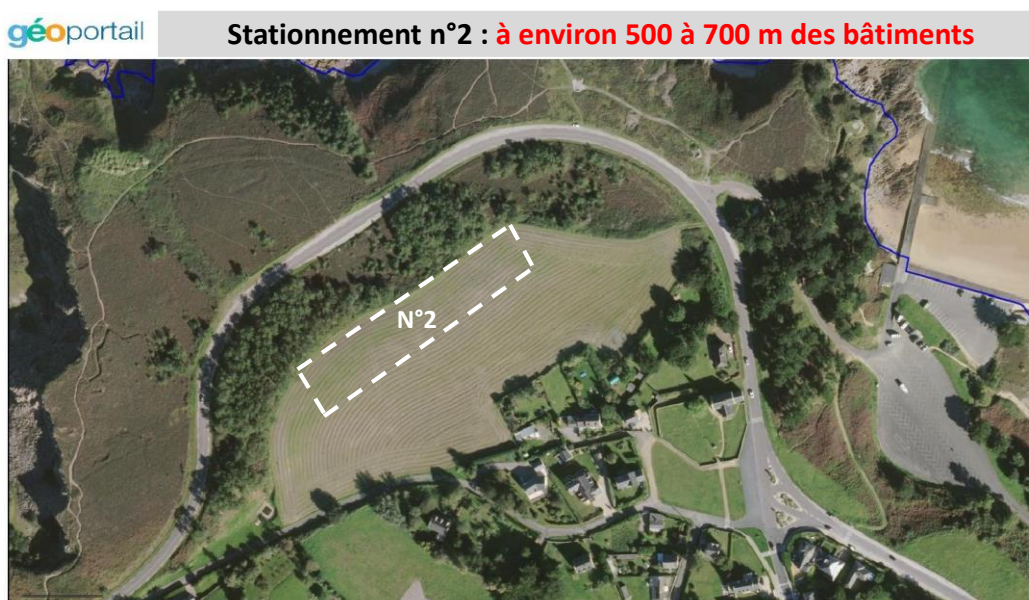
Ce stationnement à proximité des bâtiments est indispensable pour un fonctionnement en toute saison (en particulier pour les activités de conférences, spectacles, réunions se tenant souvent en soirée).

Les voies de circulation et les aires de stationnement à l'intérieur du parc dans le triangle entre bâtiments et route départementale ne seront ni bétonnées, ni bitumées. Des aménagements végétalisés seront réalisés pour une intégration harmonieuse au paysage.



### N°2 : stationnement en période de haute fréquentation : 240 à 280 place de voitures

Cette zone de stationnement extérieure au parc est nécessaire en période de haute fréquentation. Elle se situe à 500 m de l'entrée du parc. Non bitumée, non bétonnée, elle serait de type champêtre et des plantations seront réalisées pour une intégration harmonieuse au paysage.



Les aménagements des voies en entrée et en sortie du parc, en liaison avec la route départementale, seront réalisés en conformité avec la réglementation (distances de visibilité, de freinage, etc...).

*Initiative Cap Fréhel - Association Loi 1901 d'intérêt général créée le 18 mai 2015  
« pour promouvoir le développement d'une économie touristique durable en presqu'île du Cap Fréhel »  
6 rue de la vieille côte - 22 240 FREHEL - tél 06 84 63 86 21 - [www.initiativecapfrehel.fr](http://www.initiativecapfrehel.fr)*